

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

22056 *Resolución de 9 de julio de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Madrid n.º 14 a inscribir una escritura de cancelación de hipoteca.*

En el recurso interpuesto por don Conrado Gómez Bravo, notario de San Vicente del Raspeig, contra la negativa del registrador de la Propiedad de Madrid número 14, don Ángel Valero Fernández Reyes, a inscribir una escritura de cancelación de hipoteca.

Hechos

I

En escritura autorizada el día 11 de marzo de 2026 por el notario de San Vicente del Raspeig, don Conrado Gómez Bravo, con el número 562 de protocolo, doña A. C. C. C., en nombre y representación de «Banco Santander, S.A.», exponía que, mediante escritura autorizada por el notario de Madrid, don Inocencio Figaredo de La Mora, número 2340 de protocolo, «Banco Santander, S.A.» concedió, entre otros, un préstamo por un principal de 515.000 euros, la cual fue posteriormente modificada mediante escritura otorgada el día 14 de abril de 2021 ante el notario de Madrid, don Rafael Bonardell Lenzano, en garantía del cual se constituyó hipoteca sobre la finca y con la responsabilidad que se indicaban.

Y manifestaba que, «habiendo sido satisfecha a la Entidad acreedora hoy Banco Santander, S.A., la cantidad que por principal se señaló de responsabilidad a la finca reseñada anteriormente, más los intereses devengados por la misma, mediante cargos en la cuenta de la parte deudora vinculada al préstamo, que no acredita, pero asegura en su calidad de apoderado de la entidad que así resulta de la liquidación efectuada, y pedida la cancelación de la hipoteca, con liberación del gravamen respecto de la repetida finca», la compareciente, en nombre de «Banco Santander, S.A.» otorgaba: «Que da carta de pago y cancela la hipoteca constituida en cuanto a la finca anteriormente descrita, la cual queda liberada de toda responsabilidad».

La representación alegada derivaba, según expresaba el notario autorizante, de «poder especial conferido en escritura de protocolización y elevación a público de acuerdos sociales de la comisión ejecutiva de “Banco Santander, S.A.”, otorgada ante el Notario de Boadilla del Monte, Don Rafael Martínez Díe, el 22 de noviembre de 2024, bajo el número 5468 de su protocolo, por medio de su apoderado especialmente facultado para elevar a público los acuerdos objeto de dicha escritura, conforme al artículo 108.3 del Reglamento del Registro Mercantil, Don C. S. A.

A la Comisión Ejecutiva corresponde el ejercicio de las facultades que le fueron conferidas en escritura autorizada por el Notario de Santander don José María de Prada Díez, el día 24 de abril de 2007, con el número 1.125 de su protocolo, y que causó la inscripción 1513.^a de la hoja de la Sociedad.

Don C. S. A. actuó en uso de las facultades atribuidas en el citado instrumento público, de las que resulta facultado para, de conformidad a lo dispuesto en el artículo 108.3 del Reglamento del Registro Mercantil, elevar a instrumento público todo tipo de acuerdos sociales del Banco Santander, S.A., inscrita en el Registro Mercantil de Cantabria, al tomo 1217 General, folio 209, hoja S-1960, inscripción 4.153.^a».

El notario autorizante de la escritura añadía lo siguiente:

«Yo, el Notario, hago constar que he tenido a la vista copia autorizada de la escritura indicada otorgada ante el Notario de Boadilla del Monte, Don Rafael Martínez Die, de fecha 22 de Noviembre de 2024, bajo el número 5468 de su protocolo, y de la misma resulta el compareciente, plenamente facultado para otorgar unilateralmente la escritura pública de cancelación de su hipoteca, ya que ostenta la propiedad de la finca hipotecada y previa comprobación de las condiciones indicadas en la escritura anteriormente relacionada, a mi juicio y bajo mi responsabilidad considero suficientes sus facultades para el presente otorgamiento».

II

Presentada copia autorizada de dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Madrid número 14, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria (reformado por Ley 24/2001 de 27 de diciembre) y 98 y siguientes del Reglamento Hipotecario:

El Registrador de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación del documento presentado telemáticamente por Conrado Gómez Bravo el día 17 de marzo de 2026, bajo el asiento número 1205, del tomo 2026 del Libro Diario y número de entrada 1268/2026, que corresponde al documento otorgado por el Notario de San Vicente Del Raspeig/san Vicent Del Raspeig Don Conrado Gómez Bravo con el número 562 de su protocolo, de fecha once de marzo de dos mil veintiséis, ha resuelto no practicar los asientos solicitados en base a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho:

I. Hechos:

1. En la adjunta escritura de cancelación de hipoteca en que el Banco de Santander interviene representado por los propios prestatarios hipotecantes, que lo hacen en virtud de un poder genérico –en cuanto al apoderado– y especial, sujeto para su validez a un procedimiento tasado previsto expresamente en dicho poder.

Entre dichos requisitos se encuentra el que en la reseña notarial de la representación el notario indique que ha recibido a través de la Sede electrónica notarial directamente del Banco de Santander el certificado del saldo cero que se corresponda al préstamo hipotecario objeto de la cancelación (que debe estar identificado), y una nota simple o certificación registral referida a la finca que se pretende liberar de la hipoteca, documentos que han de incorporarse a la matriz y a las copias que se expidan de la escritura.

En este caso, el notario en la reseña señala que ha comprobado el método de recepción, pero en la copia electrónica presentada a inscripción de la escritura de cancelación no se han incorporado ni el certificado de saldo cero ni la nota simple de la finca afectada por la cancelación, lo que impide la inscripción, ya que se trata de documentos complementarios necesarios del poder reseñado, y cuya falta implica que no se ha completado el procedimiento necesario para la validez de la representación.

II. Fundamentos de Derecho:

1. El artículo 98 de la Ley 24/2001, dispone que “en los instrumentos públicos otorgados por representantes o apoderados, el Notario autorizante insertará una reseña identificativa del documento auténtico que se le haya aportado para acreditar la representación alegada y expresará que, a su juicio, son suficientes las facultades representativas acreditadas para el acto o contrato a que se refiera”. Los términos imperativos del precepto dejan claro que imponen al Notario autorizante la obligación de hacer tal “reseña de la escritura de apoderamiento tomada de documento auténtico” y

“juicio motivado de suficiencia de la representación”, a los que debe añadirse, según su párrafo tercero, “los documentos complementarios de la representación”, entre los que se encontraría, en su caso, la ratificación o los complementos de los poderes; siendo competencia del Registrador según el mismo artículo la comprobación “de la existencia de la reseña identificativa del documento, del juicio de suficiencia y de la congruencia de éste con el contenido del título presentado”, congruencia que no se puede comprobar si falta la aportación de los documentos complementarios de la representación que son los que le otorgan la suficiencia.

Es doctrina de la DGSJFP que en la acreditación de la representación de las sociedades u otras personas jurídicas deben aportarse o incorporarse, cuando proceda, a la correspondiente escritura los acuerdos sociales que complementen la representación firmadas por el cargo social que tuviera la facultad de certificar, o en las certificaciones complementarias de la representación expedidas por otros apoderados sociales, las firmas de los que lo suscriben deben estar forzosamente legitimadas notarialmente o de otra forma admitida en derecho –electrónicamente– que acredite la debida personalidad de quienes firman dichos certificados o, en casos especiales, se acreditaría la firma por la remisión directa del documento de la sociedad a la sede electrónica notarial.

Es decir, la normativa vigente exige que el Notario haga juicio expreso y autónomo de la suficiencia de la representación e inserte la reseña identificativa del poder, tomándolo de “copia autorizada”, “documento auténtico” o expresión del mismo significado jurídico, que se le haya aportado para acreditar la representación, lo que debe reflejarse en la escritura, y también que se incorporen a la escritura o, en su caso, se acompañen (ej. ratificaciones) los correspondientes documentos complementarios de la representación, sin los cuales no resulta correctamente acreditado el complemento de capacidad necesario en la correspondiente escritura.

A este respecto, según la resolución de 29 de octubre de 2012 la calificación de un documento comprende también la de los documentos complementarios al mismo, y según la resolución de 10 de abril de 2019, la calificación registral habrá de revisar que el título contiene los elementos que permitan comprobar que el notario ha ejercido el control que la ley le encomienda respecto a la validez y vigencia de las facultades representativas y del complemento de las mismas de requerirse alguna autorización o habilitación adicional, la cual bien deberá incorporarse a la escritura, bien habrá de reseñar de forma suficiente y rigurosa, lo que exige su contenido básico, fecha, persona que lo expide u otorga, la legitimación de su firma de ser privada (legitimación), y, en su caso, facultades de dicha persona, o el cumplimiento de los requisitos de quorum que fueren necesarios.

No se toma anotación preventiva por defectos subsanables por no haberse solicitado.

Contra esta calificación (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica reconocida por Ángel Valero Fernández Reyes registrador de Registro de la Propiedad de Madrid núm. 14 a día 30 de marzo de 2026».

III

Contra la anterior nota de calificación, don Conrado Gómez Bravo, notario de San Vicente del Raspeig, interpuso recurso el día 9 de abril de 2026 mediante escrito en el que alegaba los siguientes fundamentos de Derecho:

«Apoyan éstos, en contra de la nota recurrida, los siguientes razonamientos:

I. En virtud de la escritura a que el presente se refiere, la compareciente, actuando en representación de la entidad acreedora, otorga carta de pago y cancelación de hipoteca referidos al préstamo hipotecario que grava la finca de que aquélla es propietaria; y actúa haciendo uso de un poder especial dimanante del acuerdo adoptado

por la Comisión Ejecutiva del Banco de Santander, en fecha 18 de noviembre de 2.024, elevado a público es escritura autorizada por el Notario de Boadilla del Monte, Don Rafael Martínez Díe, bajo el número 5.468 de protocolo.

En virtud de tal apoderamiento, los deudores de préstamos hipotecarios concertados con dicha entidad están facultados para instar y otorgar la cancelación de dichos préstamos, siempre que se cumplan determinadas condiciones, que transcribo literalmente:

“Primera. Que se inste dicha cancelación al banco por la persona legitimada.

Segunda. Que el Banco, previa comprobación del pago de la totalidad de la deuda del préstamo hipotecario, remita a la sede electrónica notarial el certificado de saldo cero, junto con una nota simple del Registro de la Propiedad, atinente a la finca que deba liberarse de la hipoteca, o de las fincas en caso de que varias fincas conformaran la garantía del Préstamo hipotecario a cancelar.

Tercera. Que recibida la pertinente comunicación de la sede electrónica notarial por el procedimiento establecido para la elección del notario, la persona legitimada, abonando los gastos consiguientes, inste el otorgamiento unilateral de la escritura pública de cancelación de conformidad al procedimiento de tramitación en sede electrónica, ante el Notario indicado quien habrá de apreciar el cumplimiento de los citados requisitos”.

Señala el Sr. Registrador que la falta de incorporación a la escritura de los dos documentos señalado en la condición segunda, esto es, certificado de saldo cero y nota simple, supone que no se haya “completado el procedimiento necesario para la validez de la representación”. A juicio de este notario, dicha afirmación no puede sostenerse, toda vez que el cumplimiento de las condiciones de validez del poder han sido fielmente cumplidas, en los términos literales expresados en el mismo. Así, tras la reseña identificativa del poder se hace expresa mención en la escritura de que el juicio de suficiencia se verifica “previa comprobación de las condiciones indicadas en la escritura anteriormente relacionada”.

Por otra parte, el Sr. Registrador funda su calificación en el Artículo 98 de la Ley 24/2001, concretamente en el apartado tercero, que se refiere a los “documentos complementarios”, entre los que se encontrarían, según dicho señor, los complementos de los poderes. Frente a dicho argumento, podemos oponer los siguientes:

1.º El referido Artículo 98.3 señala que se habrán de incorporar a la escritura los documentos complementarios “cuando así lo exija la ley y podrán serlo aquéllos que el Notario autorizante juzgue conveniente”; no ha encontrado este Notario precepto legal que imponga la incorporación de los documentos a que la calificación recurrida se refiere, ni ha considerado tampoco conveniente dicha incorporación, por entender suficiente la reseña de la comprobación de su existencia.

2.º El apoderamiento exige que el Notario revise que ha recibido por el conducto correspondiente en sede electrónica (SIGNO) los citados documentos, pero sin añadir mayores requisitos que hayan de cumplir los mismos:

– Respecto de la nota simple, únicamente señala que la misma deberá referirse a la finca sobre la que esté constituida la hipoteca, sin referencia al contenido o fecha de la misma; parece que la finalidad del envío de dicha nota es facilitar al Notario la información de la finca cuya hipoteca se pretende cancelar.

– Respecto del certificado de saldo cero, se refiere al certificado de cancelación económica, utilizando una expresión coloquial en el tráfico, sin especiales exigencias en cuanto a su contenido. Ni el Notario ni el Registrador pueden comprobar la autenticidad o autoría de las fincas en él estampadas.

A juicio de este Notario, el apoderamiento queda condicionado a que sea por mí comprobado que los documentos referidos han sido depositados en la sede electrónica notarial, y aporte a la escritura el testimonio de dicha comprobación, pues de ese modo

la entidad acreedora se asegura de que quien ha enviado la documentación era persona legitimada para ello. Por tanto, reseñados todos los extremos exigidos por el Artículo 98 de la Ley 24/2001, comprobado el cumplimiento de los concretos requisitos (ad intra) para validez y eficacia del poder, y siendo congruente el juicio notarial de suficiencia con el negocio jurídico que se pretende inscribir, dicho juicio, excluye al Registrador de la valoración de tal suficiencia. Así resulta de doctrina reiterada de la Dirección General (v. gr. resoluciones de 2 de agosto de 2.022, 4 de febrero de 2.025, entre otras)».

IV

Mediante escrito, de fecha 20 de abril de 2026, la registradora de la Propiedad interina de Madrid número 14, doña María Victoria Jiménez Bobo, elevó el expediente, con su informe, a este Centro Directivo. En dicho informe manifestaba lo siguiente:

«1. (...)

3. Como Registradora interina del Registro de la Propiedad número 14 de Madrid, estando la escritura pública objeto de este recurso presentada en el mismo y de conformidad con los artículos 18 de la Ley Hipotecaria, 98 del Reglamento Hipotecario y 98 de la Ley 24/2001 de 27 de diciembre, confirmo parcialmente la calificación emitida por Don Ángel Valero Fernández Reyes, en el sentido de ser necesario el certificado de saldo cero emitido por Banco Santander, S.A., al resultar incongruente el juicio de suficiencia emitido por el notario autorizante de la escritura pública con el propio contenido de la misma, que dice expresamente “que habiendo sido satisfecha a la Entidad acreedora hoy Banco Santander, S.A., la cantidad que por principal se señaló de responsabilidad de la finca reseñada anteriormente, más los intereses devengados por la misma, mediante cargos en la cuenta de la parte deudora vinculada al préstamo, que no acredita, pero asegura en su calidad de apoderado de la entidad que así resulta de la liquidación efectuada”.

4. La “liquidación efectuada” no se acompaña –el resultado sería el certificado de saldo cero–. El deudor/hipotecante no es quien tiene que decir que no se debe nada al Banco de su préstamo. El poder que se le concede es para acudir al Notario y solicitar la cancelación de un asiento de hipoteca que garantizaba un préstamo, una vez que éste se encuentra pagado según resulte de la propia contabilidad bancaria. Es decir, únicamente es la entidad acreedora la que puede decir que el préstamo ha quedado satisfecho, mediante el certificado de saldo cero emitido por ella o por comparecencia de sus propios apoderados ante el Notario, como se lleva a cabo otras veces en otras cancelaciones. El deudor solo tiene facultades para solicitar la cancelación del asiento de hipoteca, conforme al poder especial alegado.

En consecuencia, es necesario en el caso que nos ocupa aportar el certificado de saldo cero que acredite el pago del préstamo garantizado con hipoteca, cuya cancelación registral se solicita. Por lo que confirmo parcialmente la nota de calificación emitida por Don Ángel Valero Fernández Reyes, con remisión del expediente a la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública».

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1227, 1258, 1280 y 1875 del Código Civil; 1, 3 y 18 de la Ley Hipotecaria; 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social; 17, 17 bis, 17 ter, 23, 24 y 31 de la Ley del Notariado; 143, 145, 148, 164, 165, 166, 258, 259 y 262 del Reglamento Notarial; las Sentencias de la Sala de lo Contencioso-administrativo del Tribunal Supremo de 20 de mayo de 2008 y, Sala de lo Civil, de 23 de septiembre de 2011, 20 y 22 de noviembre de 2018 y 1 de junio de 2021; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 15 de febrero de 1982, 19 de noviembre de 1985, 1 de junio de 1993, 10 de febrero de 1995, 12 de abril de 1996, 17 de diciembre de 1997, 13 de febrero y 4 de junio

de 1998, 13 de julio de 1999, 17 de febrero y 3 de marzo de 2000, 3 y 23 de febrero y 21 de septiembre de 2001, 12 de abril de 2002, 15 de febrero, 9 de abril, 3 de junio y 19 de julio de 2003, 11 de junio de 2004, 2 de enero, 2 de abril, 12 y 23 de septiembre, 24 de octubre y 18 de noviembre de 2005, 30 y 31 de mayo, 20 de septiembre y 6 y 20 de diciembre de 2006, 14 y 20 de febrero, 19 de marzo, 1 de junio y 13 de noviembre de 2007, 17 de enero y 5 de abril de 2011, 27 de febrero (2.^a), 1 de marzo, 11 de junio (2.^a), 5 (2.^a), 22 y 30 de octubre y 6 de noviembre de 2012, 15 de febrero, 3 y 24 de junio y 8 de julio de 2013, 28 de enero, 11 de febrero y 9 de mayo de 2014, 14 de julio y 11 de diciembre de 2015, 25 de abril (2.^a), 26 y 31 de mayo, 29 de septiembre y 10 y 25 de octubre de 2016, 5 de enero, 23 de marzo, 17 de abril, 25 de mayo, 20 de julio y 13 de diciembre de 2017, 12 y 19 de abril, 18 de septiembre y 7 de noviembre de 2018 y 8 de febrero, 10 de abril, 3 de julio, 17 de septiembre, 11 y 16 de octubre y 18 de diciembre de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 5 de febrero, 11 de marzo, 4 de junio y 31 de agosto de 2020, 7, 23 y 29 de junio, 1 y 22 de julio, 8 de octubre y 8, 16 y 17 de noviembre de 2021, 3 de enero, 14 de marzo, 11 abril, 6 y 11 de julio y 4 y 22 de noviembre de 2022, 9 de marzo, 19 y 27 de abril, 9 y 22 de mayo, 2 y 26 de junio, 5 de julio, 21 de septiembre y 15, 27 y 28 de noviembre de 2023, 21 de febrero, 26 de marzo, 28 de mayo, 20 de junio y 25 de septiembre de 2024, 4 de febrero, 18 de marzo, 15 y 16 de abril y 10 de julio de 2025 y 18 de febrero y 19 de marzo de 2026.

1. El título objeto de la calificación impugnada es una escritura de cancelación de hipoteca en garantía de un préstamo otorgada, en representación de la entidad acreedora, por la prestataria y propietaria de la finca hipotecada, quien manifiesta que, «habiendo sido satisfecha a la Entidad acreedora hoy Banco Santander, S.A., la cantidad que por principal se señaló de responsabilidad a la finca reseñada anteriormente, más los intereses devengados por la misma, mediante cargos en la cuenta de la parte deudora vinculada al préstamo, que no acredita, pero asegura en su calidad de apoderado de la entidad que así resulta de la liquidación efectuada, y pedida la cancelación de la hipoteca, con liberación del gravamen respecto de la repetida finca», la compareciente, en nombre de «Banco Santander, S.A.» otorga: «Que da carta de pago y cancela la hipoteca constituida en cuanto a la finca anteriormente descrita, la cual queda liberada de toda responsabilidad».

El notario autorizante de la escritura calificada expresa que la representación alegada deriva de «poder especial conferido en escritura de protocolización y elevación a público de acuerdos sociales de la comisión ejecutiva de “Banco Santander, S.A.”, otorgada ante el Notario de Boadilla del Monte, Don Rafael Martínez Díe, el 22 de noviembre de 2024, bajo el número 5468 de su protocolo, por medio de su apoderado especialmente facultado para elevar a público los acuerdos objeto de dicha escritura, conforme al artículo 108.3 del Reglamento del Registro Mercantil, Don C. S. A.

A la Comisión Ejecutiva corresponde el ejercicio de las facultades que le fueron conferidas en escritura autorizada por el Notario de Santander don José María de Prada Díez, el día 24 de abril de 2007, con el número 1.125 de su protocolo, y que causó la inscripción 1513.^a de la hoja de la Sociedad.

Don C. S. A. actuó en uso de las facultades atribuidas en el citado instrumento público, de las que resulta facultado para, de conformidad a lo dispuesto en el artículo 108.3 del Reglamento del Registro Mercantil, elevar a instrumento público todo tipo de acuerdos sociales del Banco Santander, S.A., inscrita en el Registro Mercantil de Cantabria, al tomo 1217 General, folio 209, hoja S-1960, inscripción 4.153.^a».

Y el mismo notario autorizante añade lo siguiente:

«Yo, el Notario, hago constar que he tenido a la vista copia autorizada de la escritura indicada otorgada ante el Notario de Boadilla del Monte, Don Rafael Martínez Díe, de fecha 22 de Noviembre de 2024, bajo el número 5468 de su protocolo, y de la misma resulta el compareciente, plenamente facultado para otorgar unilateralmente la escritura pública de cancelación de su hipoteca, ya que ostenta la propiedad de la finca

hipotecada y previa comprobación de las condiciones indicadas en la escritura anteriormente relacionada, a mi juicio y bajo mi responsabilidad considero suficientes sus facultades para el presente otorgamiento».

El registrador de la Propiedad basa su negativa a la inscripción en lo siguiente:

«En la adjunta escritura de cancelación de hipoteca en que el Banco de Santander interviene representado por los propios prestatarios hipotecantes, que lo hacen en virtud de un poder genérico –en cuanto al apoderado– y especial, sujeto para su validez a un procedimiento tasado previsto expresamente en dicho poder.

Entre dichos requisitos se encuentra el que en la reseña notarial de la representación el notario indique que ha recibido a través de la Sede electrónica notarial directamente del Banco de Santander el certificado del saldo cero que se corresponda al préstamo hipotecario objeto de la cancelación (que debe estar identificado), y una nota simple o certificación registral referida a la finca que se pretende liberar de la hipoteca, documentos que han de incorporarse a la matriz y a las copias que se expidan de la escritura.

En este caso, el notario en la reseña señala que ha comprobado el método de recepción, pero en la copia electrónica presentada a inscripción de la escritura de cancelación no se han incorporado ni el certificado de saldo cero ni la nota simple de la finca afectada por la cancelación, lo que impide la inscripción, ya que se trata de documentos complementarios necesarios del poder reseñado, y cuya falta implica que no se ha completado el procedimiento necesario para la validez de la representación».

Como fundamentos de Derecho, alega que: «El artículo 98 de la Ley 24/2001, dispone que “en los instrumentos públicos otorgados por representantes o apoderados, el Notario autorizante insertará una reseña identificativa del documento auténtico que se le haya aportado para acreditar la representación alegada y expresará que, a su juicio, son suficientes las facultades representativas acreditadas para el acto o contrato a que se refiera”. Los términos imperativos del precepto dejan claro que imponen al Notario autorizante la obligación de hacer tal “reseña de la escritura de apoderamiento tomada de documento auténtico” y “juicio motivado de suficiencia de la representación”, a los que debe añadirse, según su párrafo tercero, “los documentos complementarios de la representación”, entre los que se encontraría, en su caso, la ratificación o los complementos de los poderes; siendo competencia del Registrador según el mismo artículo la comprobación “de la existencia de la reseña identificativa del documento, del juicio de suficiencia y de la congruencia de éste con el contenido del título presentado”, congruencia que no se puede comprobar si falta la aportación de los documentos complementarios de la representación que son los que le otorgan la suficiencia».

El notario recurrente alega que el artículo 98 de la Ley 24/2001 a que se refiere el registrador establece que se habrán de incorporar a la escritura los documentos complementarios «cuando así lo exija la ley y podrán serlo aquéllos que el Notario autorizante juzgue conveniente»; y no existe precepto legal que imponga la incorporación de los documentos a que la calificación recurrida se refiere, ni ha considerado tampoco conveniente dicha incorporación, por entender suficiente la reseña de la comprobación de su existencia.

Añade el recurrente que el apoderamiento exige que el notario revise que ha recibido por el conducto correspondiente en Sede Electrónica (Sistema Integrado de Gestión del Notariado) los citados documentos, pero sin añadir mayores requisitos que hayan de cumplir los mismos: a) respecto de la nota simple, únicamente señala que la misma deberá referirse a la finca sobre la que esté constituida la hipoteca, sin referencia al contenido o fecha de la misma; y la finalidad del envío de dicha nota es facilitar al notario la información de la finca cuya hipoteca se pretende cancelar, y b) respecto del certificado de saldo cero, se refiere al certificado de cancelación económica, utilizando una expresión coloquial en el tráfico, sin especiales exigencias en cuanto a su contenido,

de modo que ni el notario ni el registrador pueden comprobar la autenticidad o autoría de las fincas en él estampadas.

Por ello concluye que el apoderamiento queda condicionado a que sea comprobado por el notario autorizante de la escritura que los documentos referidos han sido depositados en la sede electrónica notarial, y testimonie dicha comprobación, pues de ese modo la entidad acreedora se asegura de que quien ha enviado la documentación era persona legitimada para ello. Por tanto, reseñados todos los extremos exigidos por el artículo 98 de la Ley 24/2001, comprobado el cumplimiento de los concretos requisitos (ad intra) para validez y eficacia del poder, y siendo congruente el juicio notarial de suficiencia con el negocio jurídico que se pretende inscribir, dicho juicio excluye al registrador de la valoración de tal suficiencia.

2. Como cuestión procedimental previa, ha de tenerse en cuenta que, interpuesto el recurso, la registradora interina elevó el expediente a este Centro Directivo, si bien manifiesta que confirma sólo parcialmente la calificación impugnada y considera necesario aportar únicamente el certificado de saldo cero que acredite el pago del préstamo garantizado con hipoteca cuya cancelación registral se solicita. Por ello, debe entenderse aplicable la norma del artículo 327, párrafo sexto, de la Ley Hipotecaria, y limitar este recurso al defecto mantenido por dicha registradora, si bien atendiendo únicamente a los argumentos expresados por el registrador que emitió la calificación impugnada.

3. El defecto invocado por el registrador, tal como se ha expresado en la calificación impugnada, no puede ser confirmado.

Conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria: «Los Registradores calificarán, bajo su responsabilidad la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicita la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas, por lo que resulte de ellas y de los asientos del Registro». No obstante, según la doctrina de esta Dirección General, el registrador no se puede limitar a los medios de calificación que consistan en los documentos presentados y en los asientos de la propia finca de que se trata, sino que, atendiendo a una interpretación conforme a la realidad social y a la finalidad y principios del propio Registro, debe acudir a otras fuentes oficiales de información, como son el Registro Mercantil y otros registros que no sean de carácter reservado y sean accesibles (vid., por todas las Resoluciones de 31 de mayo de 2016, 20 de julio de 2017 y 19 de abril de 2018).

En el presente caso es determinante que el registrador manifiesta que el poder especial reseñado por el notario autorizante –cuya inscripción en el Registro Mercantil no consta– está sujeto para su validez a un procedimiento tasado previsto expresamente en dicho poder, con unos requisitos entre los cuales «se encuentra el que en la reseña notarial de la representación el notario indique que ha recibido a través de la Sede electrónica notarial directamente del Banco de Santander el certificado del saldo cero que se corresponda al préstamo hipotecario objeto de la cancelación (que debe estar identificado), y una nota simple o certificación registral referida a la finca que se pretende liberar de la hipoteca, documentos que han de incorporarse a la matriz y a las copias que se expidan de la escritura».

Pero debe tenerse en cuenta que dicha escritura de poder especial no consta presentada en el Registro ni de la escritura calificada resulta que el notario deba realizar dicha reseña y mucho menos que deba incorporar a la matriz y a las copias de la escritura el referido saldo cero. Antes bien, como resulta de resoluciones de este Centro Directivo en recursos contra calificaciones referidas a esa misma escritura de poder especial (vid. Resoluciones de 18 de febrero y 19 de marzo de 2026), en esta no se imponen las exigencias a que se refiere el registrador.

Tampoco se puede considerar fundado el criterio del registrador en cuanto lo basa en el apartado 3 del artículo 98 de la Ley 24/2001, relativo al juicio notarial de suficiencia de la representación o apoderamiento, según el cual: «Deberán ser unidos a la matriz,

original o por testimonio, los documentos complementarios de la misma cuando así lo exija la ley y podrán serlo aquéllos que el Notario autorizante juzgue conveniente».

Como puso ya de manifiesto esta Dirección General en Resolución de 12 de abril de 2002 (en consulta sobre el alcance del mencionado precepto legal) la obligación legal de unir a la matriz «los documentos complementarios de la misma» no se refiere a los documentos auténticos de los que nazcan las facultades representativas referidos en los apartados 1 y 2 del artículo 98, que más que complemento son la base imprescindible del juicio notarial de suficiencia de la representación, sino los documentos –normalmente no protocolares– relativos a otros requisitos o presupuestos que, además de aquellos documentos auténticos que han de ser objeto de mera reseña, sean necesarios para la validez de la actuación representativa (testimonios judiciales de determinadas autorizaciones, certificaciones sobre requisitos impuestos por las normas administrativas, certificaciones de acuerdos expedidos por órganos de personas jurídicas, etc.).

En el presente caso, del documento de poder especial referido resulta que el denominado certificado de saldo cero no puede ser considerado como documento complementario. Cuestión distinta es que, el notario pueda, si lo estima conveniente unir a la matriz dicho certificado (v.gr., para dejar constancia expresa de un elemento más relativo a su comprobación del hecho de que el Banco ha remitido a través de la sede electrónica notarial el referido certificado de saldo cero, como medida complementaria de control interno impuesta por el poderdante). Pero no puede considerarse que la omisión de dicha incorporación –no exigida según el referido poder especial reseñado– pueda empañar el juicio de suficiencia que de las facultades representativas acreditadas ha emitido el notario, en el ejercicio de la competencia que a tal efecto le atribuye la ley y sin perjuicio de la responsabilidad que, en su caso, pudiera deducirse contra él por una negligente valoración de esa suficiencia (vid. el apartado primero del artículo 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, así como las Sentencias y Resoluciones citadas en las referidas Resoluciones de 18 de febrero y 19 de marzo de 2026).

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la calificación impugnada.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 9 de julio de 2026.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.